Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

34 148

Wijziging van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering teneinde de werking van de inschrijving van de koop van een registergoed in de openbare registers te verbeteren

Nr. 4

VERSLAG
Vastgesteld 7 april 2015

De vaste commissie voor Veiligheid en Justitie, belast met het voorbereidend onderzoek van dit voorstel van wet, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen voldoende zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het voorstel van wet genoegzaam voorbereid.

INHOUDSOPGAVE **blz.**

I. Algemeen

1. Inleiding

Met interesse en een positieve grondhouding hebben de leden van de VVD-fractie het wetsvoorstel tot wijziging van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering teneinde de werking van de inschrijving van de koop van een registergoed in de openbare registers te verbeteren (hierna: het wetsvoorstel) bestudeerd. Zij vinden het van grote meerwaarde dat de koper van een registergoed, bijvoorbeeld een woning, bescherming geniet in de tijd gelegen tussen koop en levering door middel van de «Vormerkung». Indien deze bescherming niet zou bestaan zou de koper groot risico lopen in de genoemde periode aangezien de verkoper failliet kan gaan of het registergoed onbelast aan een ander kan verkopen. Dit kan ertoe leiden dat de koper het registergoed niet krijgt geleverd. De aan het woord zijnde leden zijn dan ook van mening dat het goed is dat die

kst-34148-4
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

ongewenste situatie kan worden voorkomen door middel van toepassing van artikel 7:3 van het Burgerlijk Wetboek (BW). In voorliggend wetsvoorstel wordt een aantal voorstellen gedaan om de beschermende werking van de «Vormerkung» te versterken. Zo wordt voorgesteld de koper bij de «Vormerkung» van een onroerende zaak de mogelijkheid te geven de koopsom in weerwil van een beslag onder de koper aan de notaris te betalen. Dit heeft tot gevolg dat de notaris de koopsom ontvangt en daarmee de verkoper en eventuele beslagleggers van voor de «Vormerkung», de zogenoemde anterieure beslagleggers, kan betalen. Om de belangen van de beslaglegger na de «Vormerkung» beter te beschermen wordt ook voorgesteld om een posterieur beslag op een onroerende zaak van rechtswege te veranderen in een beslag op de koopsom onder de notaris. Het beslag strekt zich uit tot het deel dat de notaris onder zich houdt ten behoeve van de verkoper. De aan het woord zijnde leden onderschrijven de strekking van de voorgestelde wijzigingen volledig. Zij hebben, veelal ingegeven door partijen uit het veld, nog enkele vragen of opmerkingen.

De leden van de PvdA-fractie hebben met instemming kennisgenomen van het wetsvoorstel dat de inschrijving van de koop van een registergoed in de openbare registers moet verbeteren ten gunste van de koper. Zij begrijpen dat dit wetvoorstel een herstel betreft van de wet dat de «Vormerkung» regelt, namelijk de Wet koop onroerende zaken, die in de praktijk ongunstiger voor de koper uitpakte dan was beoogd. Deze leden onderschrijven de kern van het wetsvoorstel, maar willen nog enkele verduidelijkende vragen stellen.

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Zij hebben hierover enkele vragen en opmerkingen.
Begrijpen zij het goed dat het voor een schuldeiser van de verkoper niet meer nodig is om te achterhalen bij welke notaris de levering plaatsvindt, maar dat het in principe ook voldoende is om na «Vormerkung» beslag te leggen op het onroerende goed, met name omdat dat beslag toch wordt omgezet in een beslag op de koopsom die uiteindelijk aan de verkoper toekomt? Vindt beslaglegging op het surplus pas plaats na levering en dus voor overboeking van het bedrag op de rekening van de verkoper? Kortom, wanneer vindt nu precies de conversie van het beslag plaats? Voornoemde leden vragen of het klopt dat artikel 475, eerste lid, onderdeel e, Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering (Rv) eigenlijk alleen geldt als de betaling van de koopsom via de rekening van de notaris gaat en dat de levering dus alleen doorgang kan vinden als de koopsom via de rekening van de notaris wordt overgeboekt aan de verkoper.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van onderhavig wetsvoorstel. Zij hebben daarover nog enkele vragen.
Deze leden merken op dat bij de invoering van de «Vormerkung» werd gebroken met het bestaande systeem van paritas creditorum. Dit wetsvoorstel probeert een van de onvoorziene nadelige gevolgen te repareren. Dat gebeurt door weer een bestaand rechtspraktijk te wijzigen, namelijk dat een betaling door een beslagene geen werking heeft tegenover de beslaglegger. Voornoemde leden zijn benieuwd hoe de regering deze verstoring van het uitgangspunt van gelijkheid van schuldeisers door de Vormerkung, beoordeelt. De aan het woord zijnde leden vragen de regering of het niet verstandig(er) zou zijn de «Vormerkung» in haar geheel te evalueren en hierbij te kijken naar de noodzaak van de «Vormerkung» in het Nederlandse recht.
Voornoemde leden merken op dat in een poging de «Vormerkung» te verbeteren, een belangrijke inbreuk wordt gemaakt op een basisprincipe in het recht. Een betaling van een beslagene heeft geen werking

tegenover de beslaglegger. Door deze doorbreking wordt de positie van de koper verbeterd, maar dit gaat ten koste van de positie van de notaris. Deze leden vragen of deze gevolgen voor de notaris geheel te voorzien zijn. Ook vragen zij naar de (on)wenselijkheid dat de notaris nu direct te maken krijgt met de perikelen van beslaglegging, nu schuldeisers uitsluitend nog derdenbeslag onder de notaris zullen leggen. Graag vernemen deze leden hierop een reactie van de regering.

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van bovengenoemd wetsvoorstel en onderschrijven het doel van het wetsvoorstel om de koper de met de «Vormerkung» beoogde bescherming te kunnen bieden. Met het wetsvoorstel worden twee maatregelen voorgesteld om het recht van de koper op daadwerkelijke nakoming veilig te stellen. De koper krijgt de mogelijkheid om de koopsom bevrijdend aan de notaris te betalen. Daarnaast zal het verplicht worden om de notaris te vermelden die de akte van levering passeert, waardoor het beslag op de koopsom onder de notaris effectiever zal worden gemaakt. Deze leden hebben bij het wetsvoorstel nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van voorliggend voorstel. Het is goed om de werking van «Vormerkung», de mogelijkheid om een koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers (het Kadaster) en daaraan bescherming te ontlenen, weer te herstellen. Zo wordt het gat in bescherming van de koper gedicht dat ontstaat wanneer de schuldeiser een derdenbeslag legt op de koopsom in plaats van beslag legt op het onroerend goed. De blokkerende werking van het beslag valt weg, maar de levering van de onroerende zaak wordt niet langer gefrustreerd. Over de exacte uitwerking daarvan voor de positie van schuldeiser en koper voor wat betreft hun rechten en verplichtingen hebben deze leden nog enkele vragen.

2. Aanleiding van het wetsvoorstel

Meer in zijn algemeenheid stellen de leden van de VVD-fractie vast dat in het voorliggende wetsvoorstel een onvoorzien en onwenselijk gevolg van de wettelijke regeling van de «Vormerkung» als geregeld in artikel 7:3 BW. Gesteld zou aldus kunnen worden dat een gerepareerd onderdeel wordt gerepareerd. Deze leden vragen of de noodzaak voor voorliggend wetsvoorstel niet tevens de noodzaak blootlegt om te komen tot een meer algemene en structurele herwaardering en eventuele herziening van het beslag- en executierecht. Hoe kijkt de regering hier tegenaan? Kan zij gemotiveerd aangeven waarom voor deze oplossing wordt gekozen? Is het huidige beslag- en executierecht volgens de regering nog wel toekomstbestendig? Daarnaast vragen de aan het woord zijnde leden wat de regering vindt van het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna: KNB) gedane voorstel om de woorden «voor zover» in het voorgestelde artikel 475h, derde lid, Rv te wijzigen in het woord «indien». Deze gewijzigde formulering doet ook naar het oordeel van voornoemde leden meer recht aan de feitelijke situatie. Ten slotte hebben de leden van de VVD-fractie een artikel gelezen van de hand van Prof. mr. A.I.M. van Mierlo, getiteld: »De Vormerkung is dood, leve de Vormerkung». In dit artikel doet de auteur de aanbeveling om in de wettekst de exacte reikwijdte op te nemen van datgene wat aan posterieure beslagleggers kan toevallen. Hoe kijkt de regering hier tegenaan? Is zij bereid dit voorstel over te nemen en de wettekst te wijzigen? Deze leden zijn van oordeel dat het overnemen van het voorstel aanbeveling verdient, teneinde onduidelijkheid weg te nemen en eventuele onnodige juridische procedures te voorkomen.

De leden van de PvdA-fractie lezen in de toelichting dat circa 5 tot 10 procent van het aantal gesloten koopovereenkomsten voor woningen worden ingeschreven in de registers. Hoe beoordeelt de regering dit percentage? Betreft het hier een speciale groep woningkopers? Zo ja, wat kan hieruit worden afgeleid? Wat is of kan de reden zijn dat kopers hun koopovereenkomst van het onroerend goed niet in een register schrijven? Als het overgrote deel van de woningkopers hun koopovereenkomst niet in een register schrijft, betekent dat dan dat regelmatig kopers worden geconfronteerd met een beslag op de woning of de koopsom zonder dat zij zich daar tegen hebben gewapend met een «Vormerkung»? Zo ja, hoe vaak is dat de afgelopen jaren gebeurd? Welke adviserende rol heeft de notaris bij het inschrijven in een register?

3. Inhoud van het wetsvoorstel

De leden van de CDA-fractie merken op dat uit de deurwaarderspraktijk blijkt dat er behoefte is aan een aanpassing van de voorschriften die gelden voor de inschrijving van de «Vormerkung». De naam van de passerende notaris zou tot de essentialia moeten gaan behoren. Deze leden vragen om een reactie hierop. Wat is de reden dat er in dit wetsvoorstel hiervoor niet is gekozen?

De leden van de D66-fractie constateren dat de sluiproute van het via de koper beslag leggen op de koopsom zal worden afgesloten. Aan de wet wordt toegevoegd dat het de koper vrijstaat, in weerwil van het derden-beslag onder hem, aan de notaris de koopsom te betalen. De beslaglegger moet zich dus richten tot de notaris om verhaal te krijgen uit een eventueel surplus dat overblijft na voldoening van de anterieure schuld-eisers. Daarvoor zal hij wel zelf de betrokken notaris moeten vinden. Er vindt geen omzetting van rechtswege van het beslag plaats. Een derge-lijke conversie gebeurt wel in een andere, nieuw gecreëerde wettelijke mogelijkheid, waar de regering de voorkeur aan lijkt te geven. Wanneer beslag gelegd wordt op de onroerende zaak wordt dat beslag na levering omgezet naar het deel van de koopprijs dat de notaris ten behoeve van de verkoper onder zich houdt. Zo hoeft de schuldeiser c.q. beslaglegger slechts eenmaal in actie hoeft te komen. Klopt de veronderstelling van deze leden dat het voorstel een voorkeur voor de tweede weg kent? Is dat er mede in gelegen dat de tweede weg minder belastend is voor de koper en schuldeiser dan de eerste weg? Zij vragen ook of het gebruik van een rechtstreeks beslag op de koopsom – bij de koper of de notaris – met aanname van het wetsvoorstel de levering van de onroerende zaak nog op enerlei wijze kan (ver)hinderen.
De aan het woord zijnde leden vragen of de regering nader kan beschrijven wat er gebeurt als bij de notaris rechtstreeks beslag gelegd wordt op de koopsom? Bestaat de onduidelijkheid die in de toelichting genoemd is over de vraag in hoeverre het beslag rust op de gehele koopsom onder de notaris, dan wel op het surplus, ook zonder omzetting of valt een dergelijke onzekerheid nu uit te sluiten? Hoe zou dat eventueel kunnen worden opgelost?

4. Consultatie

Uit de memorie van toelichting begrijpen de leden van de PvdA-fractie dat de notarissen bang waren voor «onevenredige belasting» als gevolg van de regeling zoals opgenomen in het voorontwerp. Dat was de reden dat de regering heeft besloten het voorontwerp aan te passen en het huidige voorstel te doen. Wat waren de belangrijkste verschillen tussen het voorontwerp en het voorstel van wet? Op welk deel van het voorontwerp hadden de notarissen kritiek en in hoeverre kan het huidige voorstel rekeningen op steun van het notariaat?

Voornoemde leden merken op dat de notaris op basis van zijn rechercheplicht moet nagaan of beslag gelegd is op het onroerend goed (of de koopsom), dan wel of er een hypotheek op rust. Hoe werkt deze rechercheplicht in het algemeen? Zijn er in het verleden probleem ontstaan omdat de rechercheplicht niet goed wordt nagekomen? Zo ja, op welke manier is met deze nalatigheid omgegaan?

De leden van de SP-fractie begrijpen dat er aan de kritiek van geconsulteerde partijen tegemoet zou zijn gekomen door het wetsvoorstel op onderdelen te wijzigen. Is inmiddels duidelijk of betreffende partijen het eens zijn met deze voorgestelde wijzigingen?

Uit een reactie op de internetconsultatie is de leden van de CDA-fractie gebleken dat het niet vanzelfsprekend is dat de levering, na de doorbreking van de patstelling, doorgang zal vinden op basis van dit wetsvoorstel. Aangegeven wordt dat de doorhalingsvolmachten van alle hypothecaire- en beslagschuldeisers aanwezig moeten zijn in het notariële dossier. Deze leden vragen of de regering dit kan bevestigen en indien dat het geval is, dit geen onmogelijke (en onbezoldigde) opdracht is voor de notaris. Voornoemde leden vragen de regering ook te reageren op het gevolg dat de notaris die zonder doorhalingsvolmachten levert aansprakelijk gesteld zal worden door de posterieure beslaglegger voor het doen van betalingen aan de anterieure schuldeisers. Welke waarborgen zijn er voor de notaris dat hij niet wordt opgescheept met dergelijke tijdrovende problemen? Graag vernemen deze leden hierop een reactie.

5. Overgangsrecht

De leden van de PVV-fractie vragen waar de verwachting op gebaseerd is dat de onmiddellijke werking in de praktijk niet tot problemen zal leiden. Kan dit nader onderbouwd worden?
Deze leden willen voorts weten hoe vaak het in de praktijk voorkomt dat een er beslag wordt gelegd op de koopsom onder de koper waardoor de koper de koopsom voor de levering niet meer bevrijdend aan de notaris kan betalen.
Voornoemde leden vragen op welke manier de notaris geacht wordt te handelen met het surplus dat getroffen wordt door het beslag. Waarom is in het wetsvoorstel niet voorzien van een eindregeling indien de notaris geen geld op zijn kwaliteitsrekening houdt en daarvan een administratie voeren tot het beslag wordt opgeheven of executoriaal wordt?

II. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 507b, eerste lid, Rv

De leden van de D66-fractie vragen ten aanzien van de positie van de posterieure schuldeiser hoe hun positie precies beïnvloed wordt in de verscheidende opties in de huidige wet en na aanname van het wetsvoorstel. Zij zien dat graag met een rekensom verduidelijkt. Stel dat de koopsom 100.000 euro bedraagt, de notariële kosten 1.000 euro bedragen, de anterieure schuldeisers voldaan kunnen worden met 80.000 euro en de posterieure schuldeiser in casus A 15.000 euro en casus B 30.000 euro wil verhalen, naar wie gaat dan na afwikkeling van de levering door de notaris welk bedrag? Kan daarbij uitsplitsing plaatsvinden al naar het belang preferente rechten zich bij de anterieure en/of posterieure schuldeisers bevinden?

Artikel 507b, tweede lid, Rv

De leden van de D66-fractie vragen naar de kosten die een derde-beslagene moet maken om de verklaringen conform artikel 476a Rv af te leggen en aan eventuele andere administratieve verplichtingen te voldoen die voortvloeien uit de ongewenste betrokkenheid bij een beslag. Hoeveel tijd vergt dat naar verwachting voorts van deze persoon en kan hij of zij dat zonder juridische bijstand doen of ligt het in de lijn der rede dat hiervoor een professional ingeschakeld wordt?

De voorzitter van de commissie,
Ypma

De griffier van de commissie,
Hessing-Puts